

**Ein Zuhause mit Seele, Gartenparadies & zwei
Wohnebenen – liebevoll gepflegtes Einfamilienhaus in
Traun**



Objektnummer: 379

Eine Immobilie von IMMOBILIEN-ATELIER76 Holding GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiener Bundesstraße 176a
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	1965
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	162,00 m ²
Gesamtfläche:	224,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Keller:	62,00 m ²
Kaufpreis:	500.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	2.232,14 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Schwarzl

IMMOBILIEN-ATELIER76 GmbH



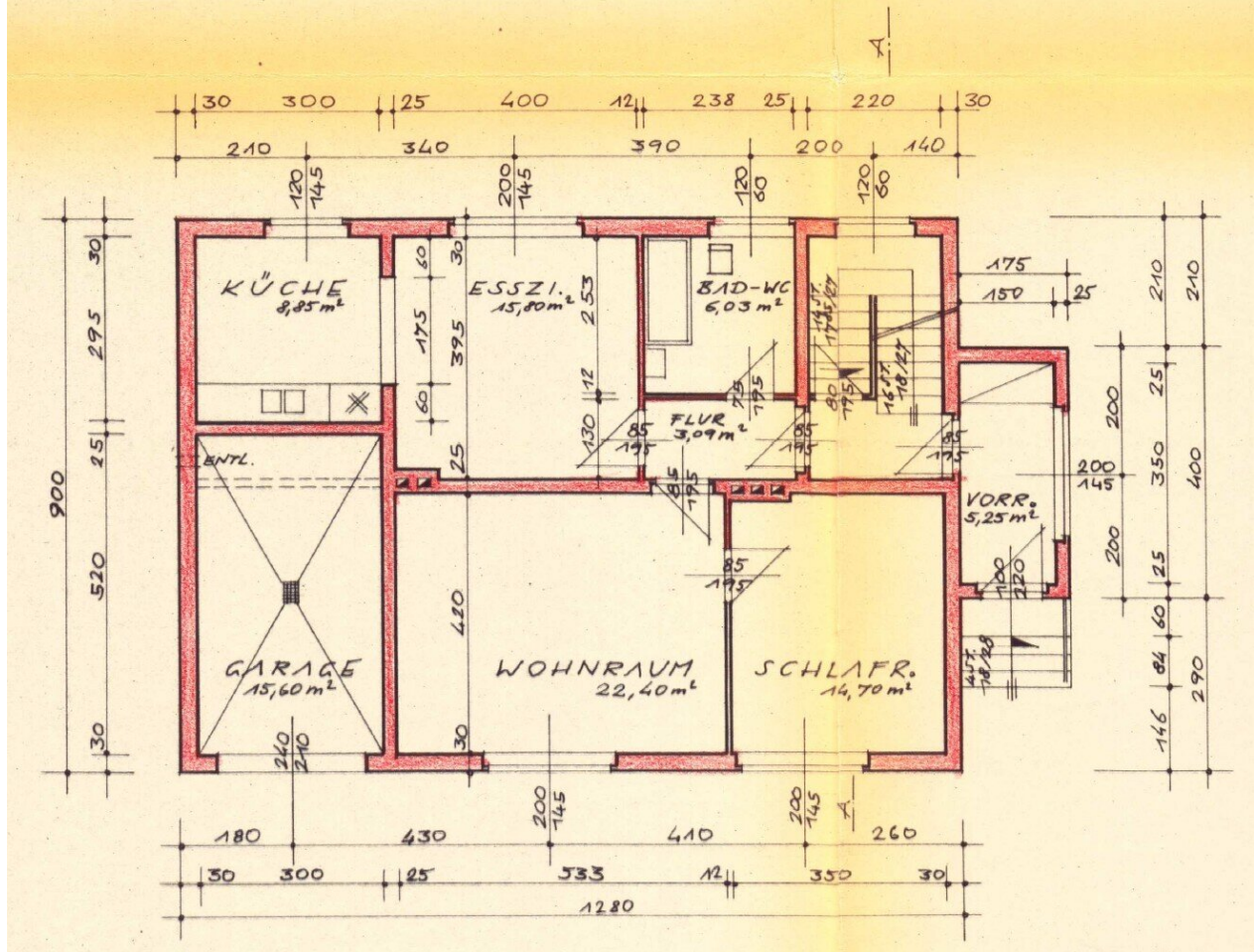






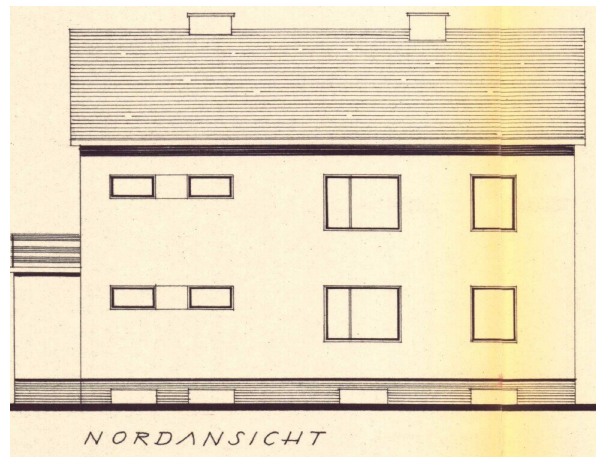
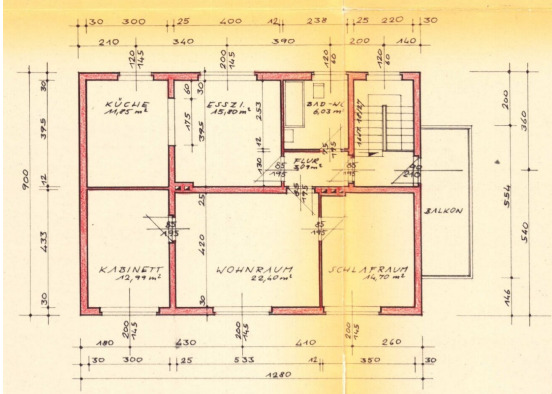


ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

SCHN



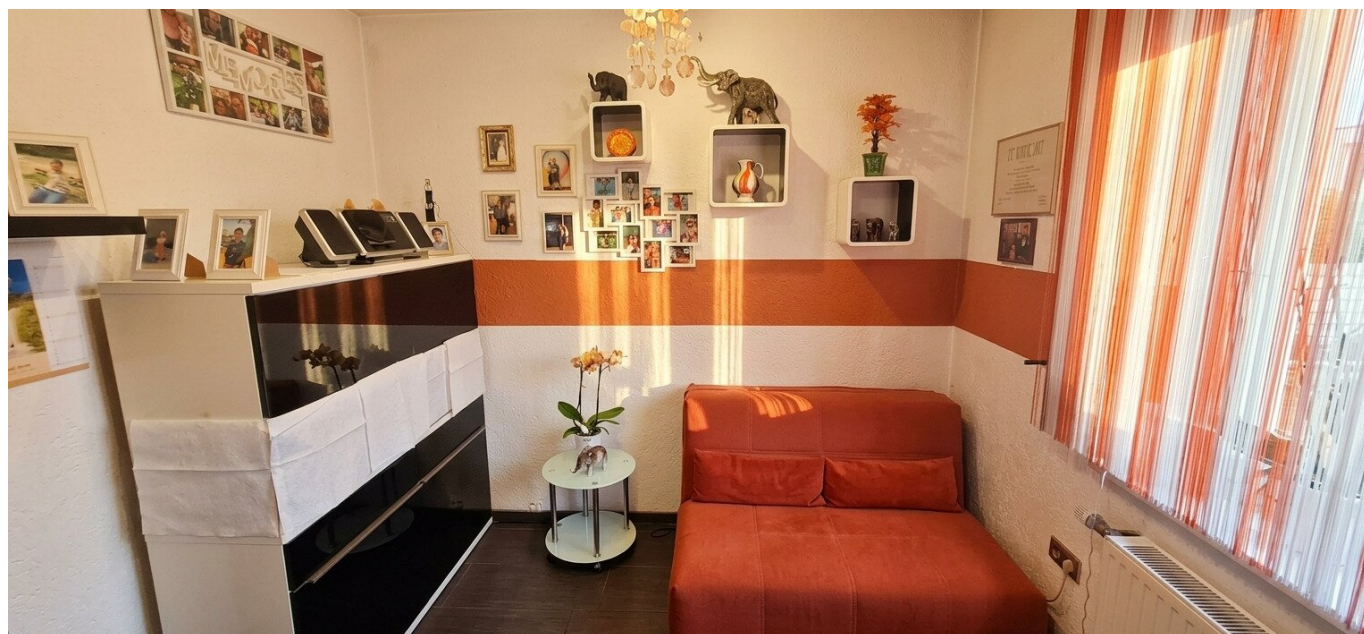
























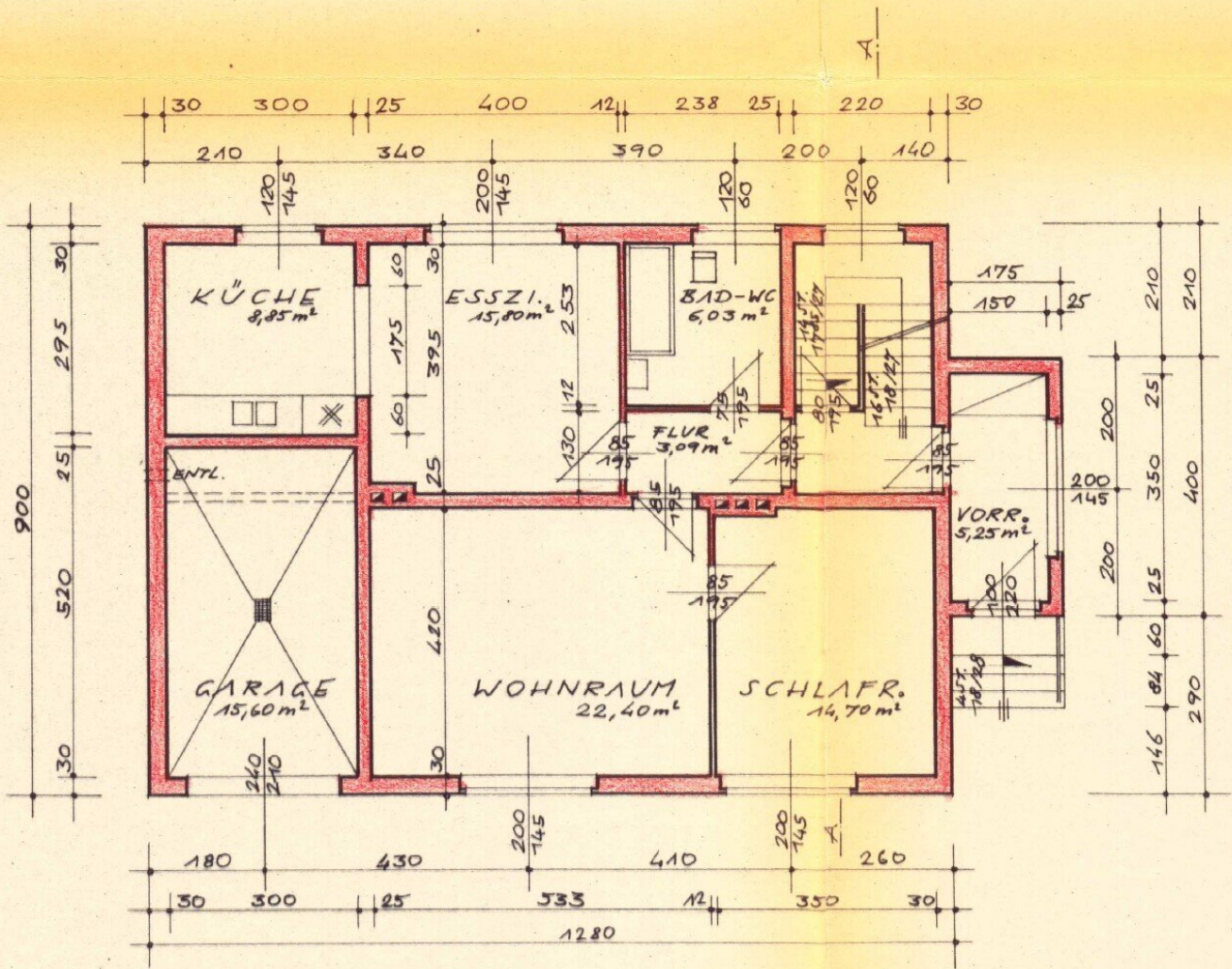






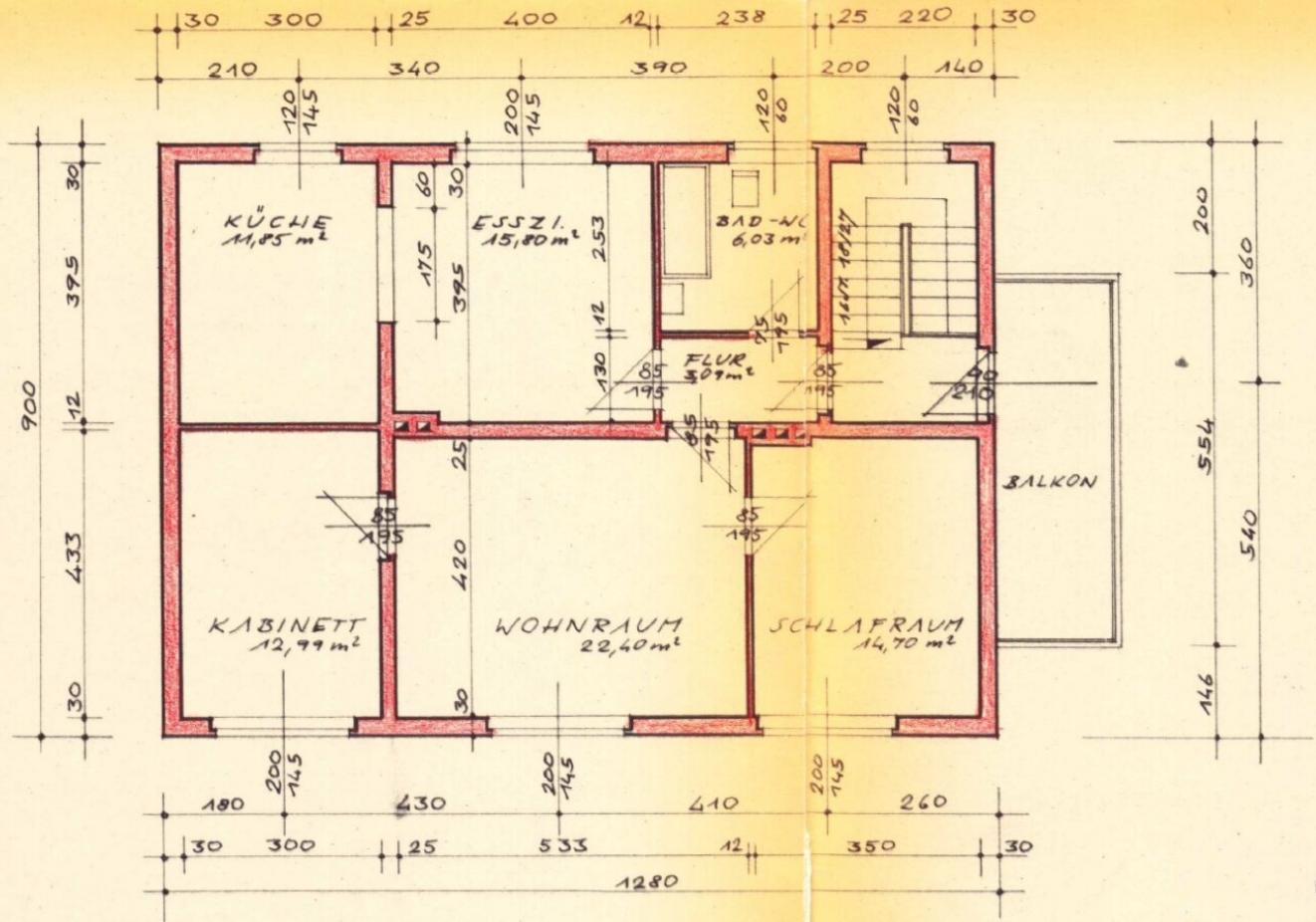


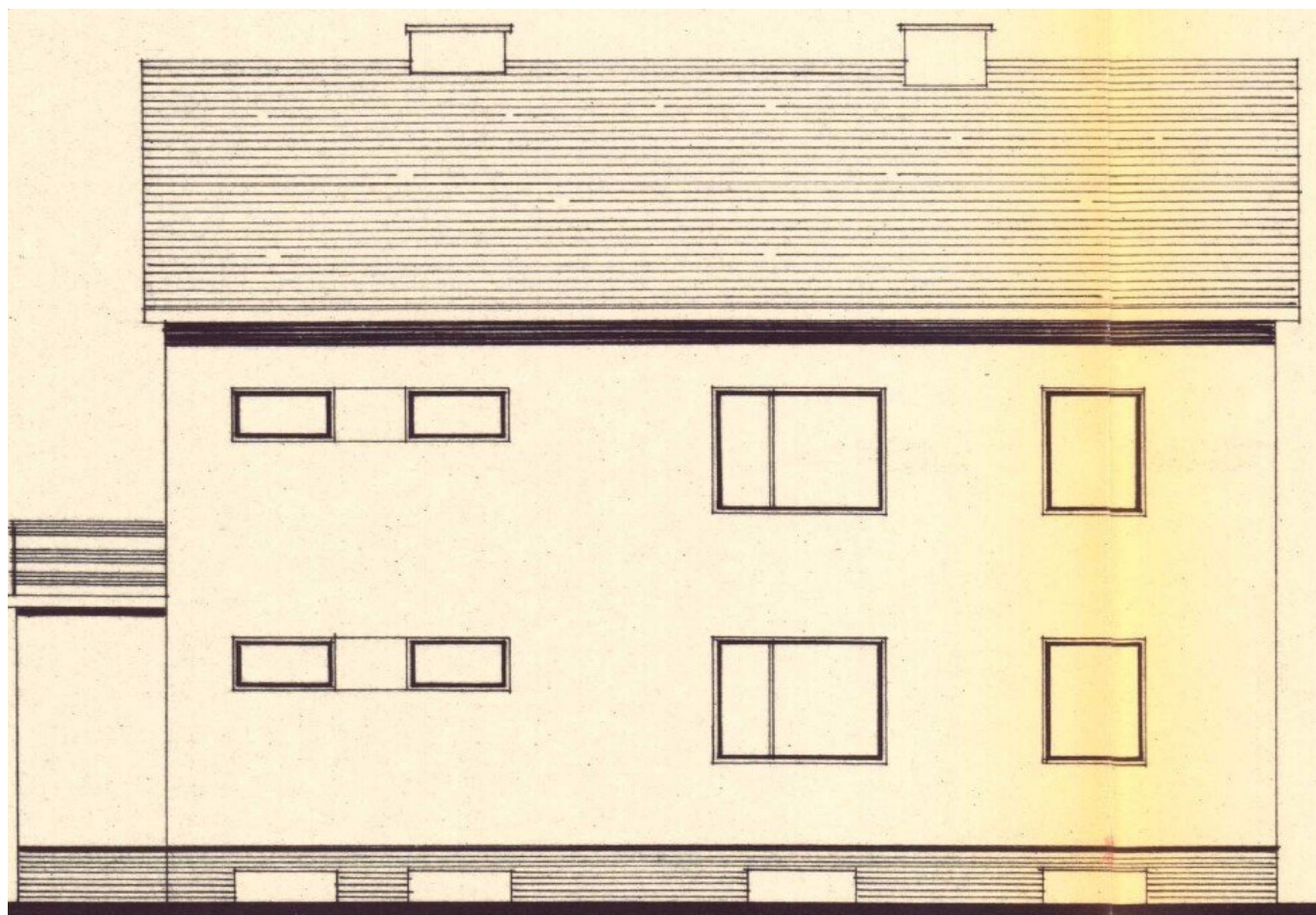
ERDGESCHOSS



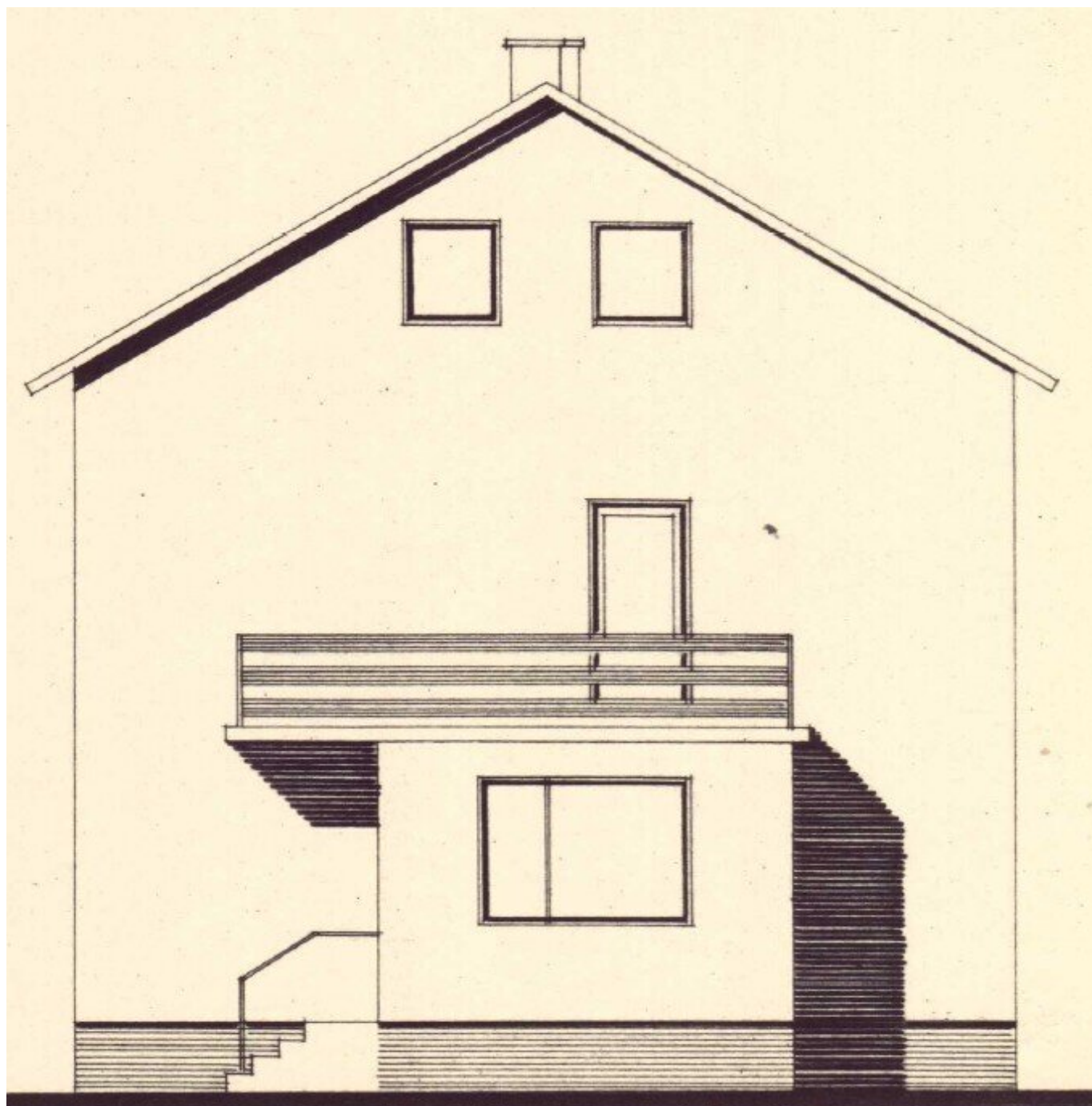
OBERGESCHOSS

SCHN

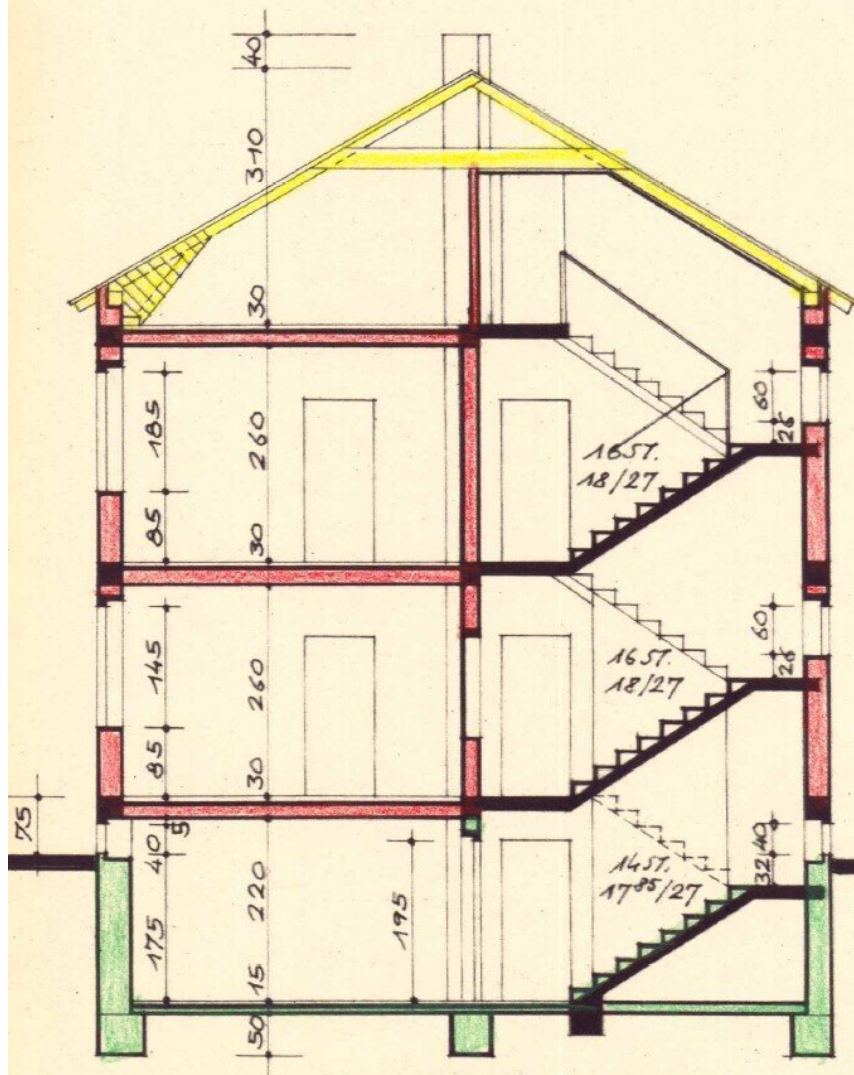




NORDANSICHT



OSTANSICHT



DACHNEIGUNG 30°
ZIEGELDECKUNG

SPARREN 10/12
ZÄNGEN 2x5/20
HERAKLITH

MAUERBANK 10/10
FERTIGTEILDECKE

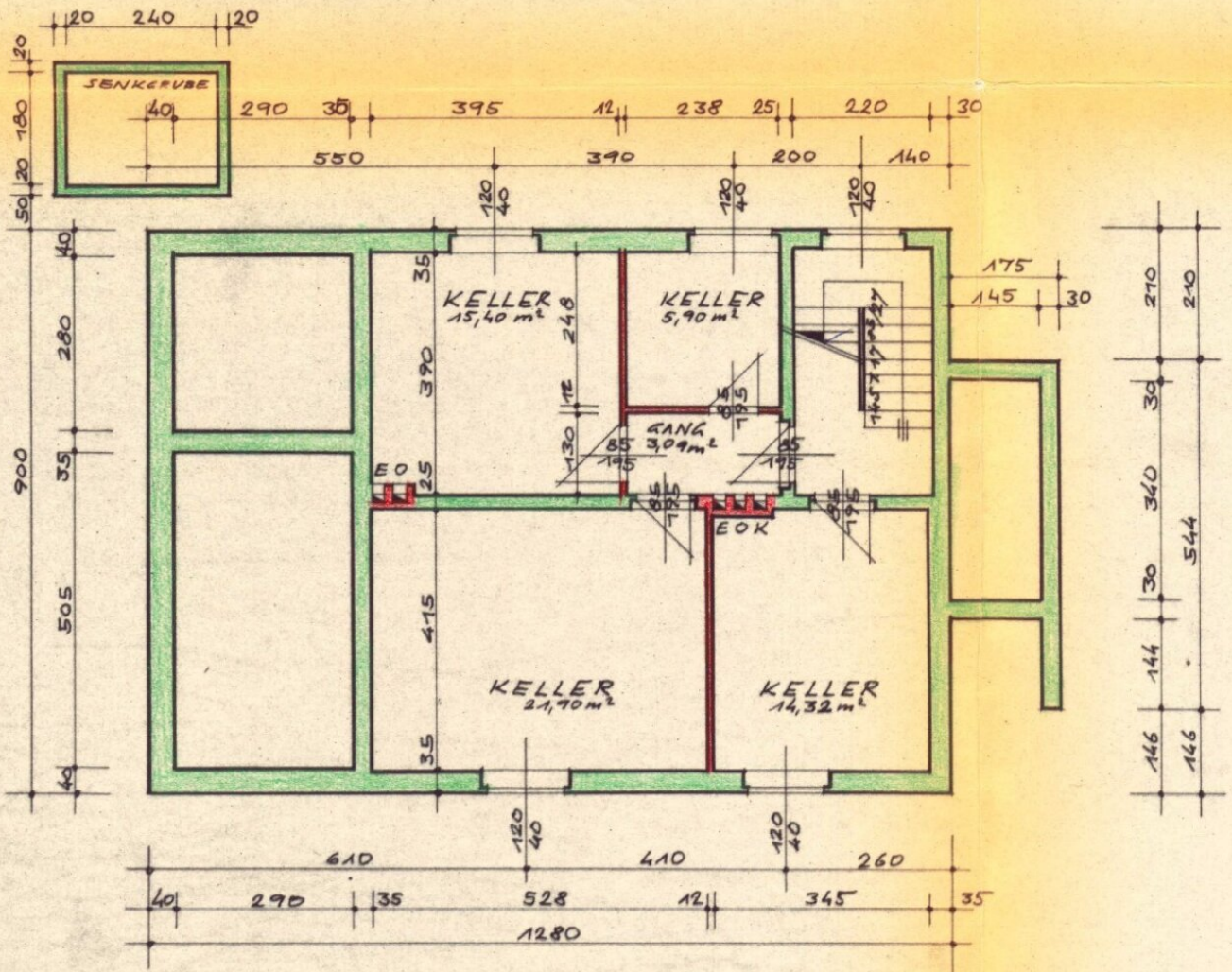
FERTIGTEILDECKE

FERTIGTEILDECKE

BETONPLATTE
SCHOTTERFÜLLUNG

SCHNITT A-A

KELLER

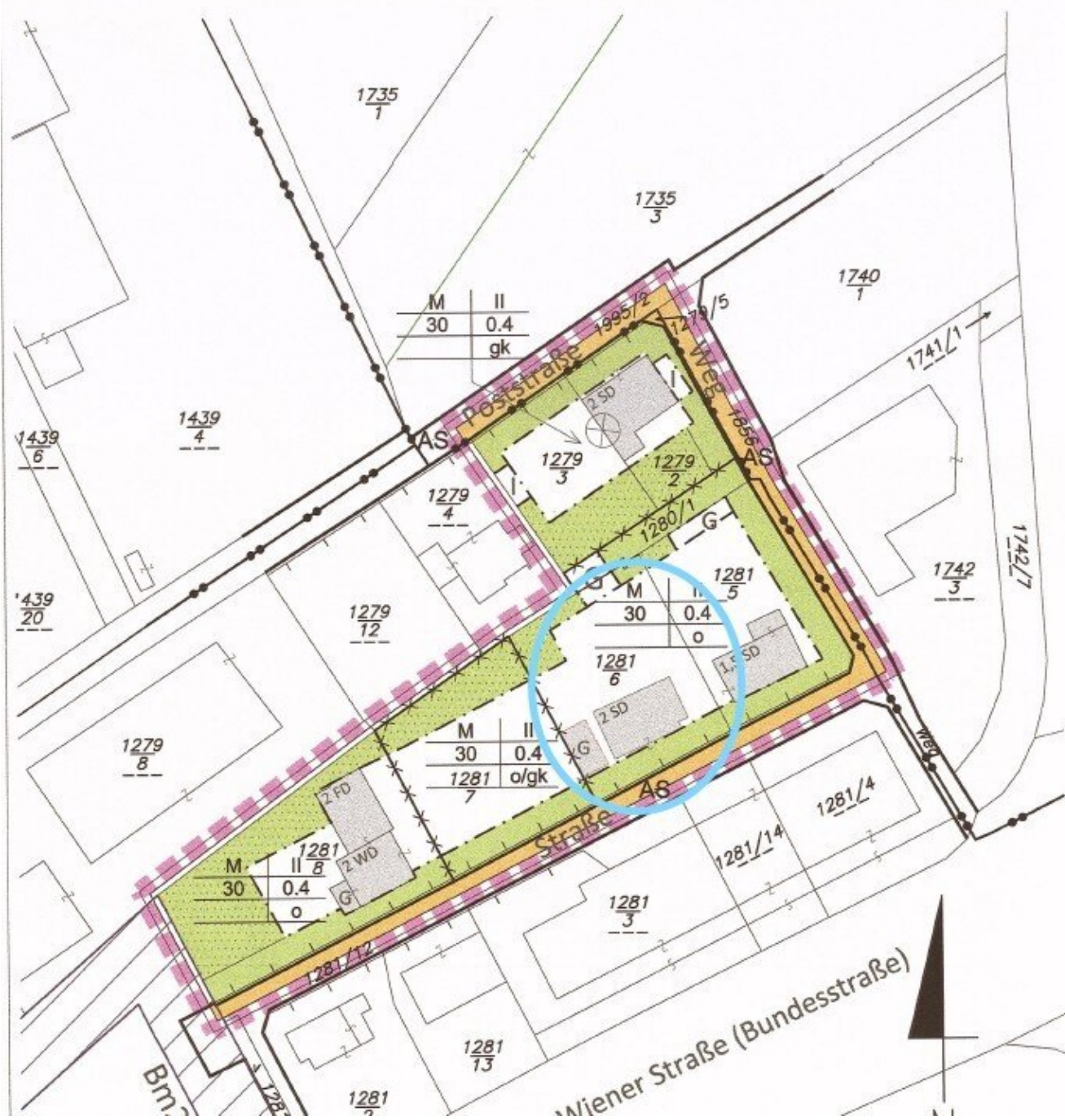




SÜDANSICHT



Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art.
 Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.



Bei Neubau von Wohngebäuden darf das **Niveau des Fußbodens im Erdgeschoss** - max. 0,90 m über dem (bereits oder künftig) ausgebauten, angrenzenden Straßenniveau liegen.

Stellplätze für Neubauten: Pro Wohneinheit ist eine Stellplatzanzahl im Verhältnis von **1 : 2** nachzuweisen. Ab 3 geschossiger Bauweise sind pro Wohneinheit mindestens 1 : 1,5 Tiefgaragenplätze vorzusehen. Für gemeinnützigen, geförderten Geschosswohnbau kann die Baubehörde im Einzelfall eine Abminderung zulassen.

Eingeschossige **Wintergärten** in Leichtkonstruktion (Alu-Glas, Holz-Glas ua.) bis max. 8 m² bebauter Fläche sind außerhalb der Baufluchtlinie zulässig. Die gesetzlichen Abstandbestimmungen bleiben unberührt. Im Vorgarten ist ein Abstand von 5,00 m zur Straßenfluchtlinie einzuhalten.

Windfänge mit Flachdach bzw. flach geneigten Dach sind 1,50 m über die Baufluchtlinie zulässig. Ein Mindestabstand von 3,00 m zur Straßengrundgrenze ist einzuhalten. Die gesetzlichen Abstandbestimmungen bleiben unberührt.

Schwimm- oder sonstige Wasserbecken und Schwimmteiche (Schwimmbereich) dürfen nicht im straßenseitigen Grundstücksteil (Bereich in einem Abstand von 5,00 m parallel zur Straßengrundgrenze) errichtet werden. Die Höhe einer Schwimmbadüberdachung darf max. 2,00 m über dem natürlichen angrenzenden Geländeniveau betragen.

Festlegungen für Gebäude und Schutzdächer:

Gebäude und Schutzdächer sind grundsätzlich innerhalb der Baufluchtlinien unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen zu errichten (ausgenommen Ausnahmen Gfl 1 und Gfl 2).

Für die Ausführung von Schutzdächern gilt:

- Dachneigung des Schutzdaches mit max. 7 Grad
- Gesamthöhe 3,00 m
- Die Tragkonstruktion ist den statischen Erfordernissen entsprechend zu dimensionieren. Eine Überdimensionierung ist nicht zulässig.

Das Ausmaß der mit Nebengebäuden und Schutzdächern bebauten Fläche des Bauplatzes oder des zu bebauenden Grundstückes darf 10% dessen Gesamtfäche nicht übersteigen und - wenn die Hauptbebauung Wohnzwecken dient - insgesamt höchstens 100 m² betragen. Dies gilt nicht für Garagen und Schutzdächer für KFZ-Stellplätze, die gemäß Bebauungsplan je Wohneinheit nachgewiesen werden müssen.

Abweichend zu den gesetzlichen Abstandsbestimmungen zu den Bauplatz- oder Nachbargrundgrenzen gilt für Gebäude und Schutzdächer

- die Summe aller im jeweiligen Abstand gelegenen, den Nachbargrundstücken zugewandten Längen der Bauwerke einschließlich allfälliger Dachvorsprünge darf 12 m nicht überschreiten;
- die Gesamthöhe von im Abstand gelegenen Bauwerksteilen (wie Dachgiebeln) darf 4,5 m nicht überschreiten; Mansardendächer sind in diesem Bereich zulässig;

Nebenanlagen wie z.B. Müllplätze können, im für die Hauptbebauung erforderlichen Ausmaß, auch außerhalb der Baufluchtlinien errichtet werden, sofern ein Mindestabstand von 2,0 m zu den Grundgrenzen eingehalten wird.

Werbe- und Ankündigungseinrichtungen:

Pro Bauplatz sind standortbezogene Werbe- und Ankündigungseinrichtungen bis 4,00 m² zulässig.

Als standortbezogene Werbe- und Ankündigungseinrichtungen ist eine solche Einrichtung anzusehen, die bewilligten Betrieben am Bauplatz gilt.

Pro Bauplatz ist nur ein Hauptgebäude mit max. 3 Wohneinheiten zulässig, ausgenommen Parzellen in gekuppelter Bauweise mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Der **Vorgartenbereich** ist als Grünfläche zu gestalten. Ausgenommen sind Zu- und Ausfahrten, Zu- und Ausgänge, befestigte Vorplätze u.ä., sofern ein Ausmaß von 50% der Vorgartenfläche nicht überschritten wird.

Oberflächenbefestigungen (z.B. Stellplätze, Zufahrten, Vorplätze) im straßenseitigen Grundstücksteil (Bereich in einem Abstand von 5,00 m parallel zur Straßengrundgrenze) sind mit einer kleinteilig gegliederten Oberfläche (z.B. Pflasterungen, Betonsteine) auszuführen. Sollten diese asphaltiert werden, so ist eine optische Trennung von Asphalttrass des öffentlichen Gutes (durch z.B. belagsebene Leistensteine) herzustellen.

KFZ - Stellplätze sind allseitig mit Sträuchern einzupflanzen (ausgenommen Zu- und Abfahrten).

Pro 5 Freistellplätze ist ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen. Als Bäume sind stadtvorfähige Laubbäume zu verwenden.

Straßenseitige Einfriedungen

Die Einfriedung ist 0,60 m von der Straßengrundgrenze abgerückt zu situieren.

Die Einfriedung direkt an der Straßengrundgrenze.

Die max. Höhe der straßenseitigen Einfriedung darf 1,30 m über dem Erdboden und zwar über dem jeweils höhergelegenen natürlichen Gelände nicht überschreiten, massiver Sockel max. 0,60 m hoch.

Die Zaunfelder dürfen nicht als geschlossene Mauern, Planken oder in ähnlicher undurchsichtiger Bauweise ausgeführt werden. Dies gilt auch im Vorgartenbereich gegen Nachbargrundgrenzen bis zur einer Tiefe von 2,00 m von der Straßengrundgrenze.

Versorgung und Entsorgung

Die Wasserver- und Entsorgung erfolgt über das städtische Kanal- und Wasserleitungsnetz. Die Energieversorgung erfolgt über das Elektrizitäts-, Gas- und Fernwärmenetz.

Elektrizitätswirtschaft

EAG 110 kV Hochspannungsleitung mit Angabe des Eigentümers und der Nennspannung sowie Schutzbereich (schematisch dargestellt). Schutzbereich beträgt beiderseits der Leitungssachsen 25,0 m. Bauten im Bereich des Gefährdungsbereiches der 110 kV - Leitung sind nur mit Zustimmung des Leitungsträgers der EAG zulässig.

Grenzabstände

Bei Darstellung des Abstandes a : Es gilt der gesetzliche Mindestabstand (mind. 3,0 m oder H/3)

Lärmschutz

Bei Errichtung neuer Wohnhäuser oder neuen Wohnraumes im Planungsgebiet sind die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen einzuhalten (z.B. ÖNORM B8115, Schallschutz und Raumakustik im Hochbau). Im Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis über die geschossweise Einhaltung der Festlegungen im § 4 Oö. BauTV 1994 - Mindestschallschutz von Außenbauteilen - zu erbringen.

Besonders schutzwürdige Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind ausschließlich lärmschutzorientiert auszurichten.

Die Ausrichtung der Schlafräume soll nach Möglichkeit betriebsabgewandt erfolgen. Ansonsten sind entsprechend Schallschutzmaßnahmen (Fenster + Schalldämmlüfter) vorzusehen.

Fluglärmschutzzonen

Für Wohngebiete und gemischte Baugebiete (ohne Einschränkung), die in der Fluglärmschutzzone B oder C gelegen sind, oder Teile derselben, wird eine höchstzulässige Bebauungsdichte von 0,4 Bruttogeschossflächenzahl festgelegt. In der Bruttogeschossflächenzahl sind ausgebaute Dachgeschosse und ausgebaute Dachräume einzurechnen.

Die Fluglärmschutzzone wird von der äußeren Linie der dargestellten Bandsignatur eingeschlossen.

B Beurteilungspegel L (DN) 66 - 75 dB

C Beurteilungspegel L (DN) 60 - 65 dB

Alle in den Fluglärmschutzzonen B und C gelegenen Baulandflächen der Widmungskategorien Wohn-, Dorf-, Kerngebiet und Gemischtes Baugebiet sind als Schutzzone im Bauland lt. § 21, Abs. 1, gekennzeichnet mit dem Zusatz Bm-B oder Bm-C, ausgewiesen. In diesen Schutzzeiten haben Gebäude oder Gebäudeteile im Rahmen von Neu-, Zu- und Umbauten zum Zwecke der Wohnraumschaffung folgenden bauakustischen Mindestanforderungen zu entsprechen:

Mindestschallschutz *)

R' (res,w)

ZONE B	ZONE C
48 dB	43 dB
47 dB	47 dB

Außenbauteile einschl. Fenster und Außentüren R' (res,w)**)

Decken und Wände gegen Dachböden R' (res,w)

*) R' (res,w) bewertetes resultierendes Bau-Schalldämm-Maß am Bau, das sich aus den Teildämmungen der Außenbauteile und der Fenster bzw. Außentüren ergibt.

**) Ohne Berücksichtigung der Fenster und Außentüren müssen Außenwände und Dachschrägen eine Mindestschalldämmung R' (w) nach den Erfordernissen für die Schalllängsleitung, mindestens jedoch eine solche von 47 dB aufweisen. Das bewertete Schalldämm-Maß R (w) von Fenstern und Außentüren darf nicht mehr als 5 dB unter dem erforderlichen bewerteten resultierenden Bau-Schalldämm-Maß R' (res,w) für den gesamten Außenbauteil liegen.

Hinweise:

Sicherheitszonenverordnung des Militärflugplatzes Hörsching vom 5.07.1961.

§ 94 Luftfahrtgesetz BGBl. Nr. 253/1957 i.d.g.F..

§ 18 Oö. Straßengesetz, LGBl. Nr. 84/1991 i.d.g.F..

Maße sind lt. Maßangabe (Koten) oder maßstäblich zu entnehmen

Objektbeschreibung

Manche Häuser sind einfach Immobilien – andere werden über Jahrzehnte zu einem echten Zuhause. Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus in 4050 Traun gehört zweifellos zur zweiten Kategorie.

Auf einem wunderbar eingewachsenen Grundstück erwartet Sie ein Haus, das über viele Jahre mit viel Sorgfalt gepflegt, behutsam instand gehalten und immer wieder sinnvoll modernisiert wurde. Herzstück der Liegenschaft ist der **idyllische, traumhaft eingewachsene Garten**, der dem Anwesen eine ganz besondere Atmosphäre verleiht: viel Grün, gewachsene Strukturen und ein privater Rückzugsort, wie man ihn heute nur noch selten findet.

Zwei Wohnebenen – außergewöhnlich flexibel nutzbar

Die rund **162 m² Wohnnutzfläche** verteilen sich auf zwei Etagen, die jeweils **separat als eigenständige Wohneinheit genutzt werden könnten**.

Damit bietet das Haus eine bemerkenswerte Flexibilität:

- großzügiges Einfamilienhaus für eine Familie
- Wohnen über zwei Generationen
- Kombination aus Wohnen und Arbeiten
- separate Nutzung für erwachsene Kinder
- oder eine spätere Vermietung einer Ebene

Die klare Aufteilung macht das Haus damit nicht nur für Familien, sondern auch für Käufer interessant, die Wert auf langfristige Nutzungsmöglichkeiten legen.

Gepflegt, modernisiert und technisch gut aufgestellt

Obwohl das Haus ursprünglich um **1965** errichtet wurde, wurde laufend investiert und der Bestand mit Bedacht erhalten.

Besonders hervorzuheben sind:

? Luftwärmepumpe – vor rund 5 Jahren komplett erneuert

Die ursprüngliche Heiztechnik wurde durch eine moderne Luftwärmepumpenanlage ersetzt.

? Dach – vor rund 7 Jahren komplett erneuert

Das Dach wurde vollständig neu ausgeführt und stellt damit eine wesentliche bereits erledigte Investition dar.

? Fenster – Ende der 1990er-Jahre erneuert

Die Fenster wurden im Zuge einer früheren Modernisierung bereits ausgetauscht.

? Keller – rund 64 m² Nutzfläche

Der großzügige Keller bietet viel Stauraum und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Auch der Technikraum wurde vollständig neu verfliesen und präsentiert sich entsprechend gepflegt.

Über die Jahre wurde nicht auf kurzfristige Effekte, sondern auf den **Erhalt und die behutsame Weiterentwicklung des Hauses** Wert gelegt.

Das eigentliche Highlight: der Garten

Wer einen Garten nicht nur als Grünfläche, sondern als **Lebensraum** versteht, wird dieses Grundstück besonders schätzen.

Der Garten ist über viele Jahre gewachsen und wurde von den bisherigen Bewohnern mit viel Liebe gepflegt. Dadurch ist eine Atmosphäre entstanden, die man bei neu angelegten Gärten kaum nachbilden kann.

Hier findet man Ruhe, Privatsphäre und Platz für die schönen Dinge des Lebens – vom Frühstück im Grünen über gemütliche Sommerabende bis hin zu Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für die ganze Familie.

Der Garten ist damit weit mehr als eine Außenfläche: **Er ist ein wesentlicher Teil des Hauses und prägt den Charakter dieser Liegenschaft.**

Platz für Autos ist ausreichend vorhanden

Auch hinsichtlich der Stellplätze bietet die Liegenschaft außergewöhnlich viel Komfort:

2 Garagen sowie 3 zusätzliche PKW-Stellplätze stehen zur Verfügung.

Damit ist ausreichend Platz für die eigene Familie, mehrere Fahrzeuge, Gäste oder auch Hobby und Freizeit vorhanden.

Eine Adresse mit bester Verbindung nach Linz und ins Umland

Die Lage nahe der Wiener Bundesstraße verbindet die Vorzüge einer gut erschlossenen Stadt mit der Nähe zu den wichtigen Zentren des Zentralraums.

Traun bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur und ist insbesondere für jene interessant, die **urban gut angebunden leben, gleichzeitig aber nicht auf die Vorzüge eines eigenen Hauses mit Garten verzichten möchten.**

Auch ohne Auto ist die Region gut erschlossen: In Traun stehen Stadtbuss, regionale Busverbindungen, die StadtRegioTram sowie ÖBB-Verbindungen zur Verfügung.

Für Autofahrer bestehen über die **A1 sowie die B1 und B139** sehr gute Verbindungen in Richtung Linz, Ansfelden, Wels und in das weitere Zentralraumgebiet. Auch der Flughafen Linz-Hörsching befindet sich in der näheren Umgebung.

Damit ist die Lage gleichermaßen interessant für Familien, Berufspendler und alle, die die Nähe zur Landeshauptstadt Linz schätzen.

Ein Haus für Menschen, die Charakter statt Neubau von der Stange suchen

Dieses Haus richtet sich an Käufer, die das Besondere nicht unbedingt in einem Neubau sehen, sondern in einem **gewachsenen Zuhause mit Charakter, einem außergewöhnlichen Garten und bereits durchgeführten wichtigen Investitionen.**

Die jetzigen Bewohner werden das Haus verlassen, weil sie künftig barrierefrei wohnen möchten und die Pflege des großen Gartens zunehmend zu aufwendig geworden ist.

Damit eröffnet sich für neue Eigentümer die seltene Gelegenheit, ein über Jahrzehnte liebevoll gepflegtes Zuhause zu übernehmen und es nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Ein Haus mit Geschichte. Ein Garten mit Atmosphäre. Und viel Raum für eine neue Geschichte.

Wir freuen uns, Ihnen diese besondere Liegenschaft persönlich vorstellen zu dürfen.

Hinweis zu den Unterlagen und Visualisierungen

Sämtliche Angaben und Informationen zu dieser Liegenschaft basieren auf den von den Eigentümern zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie den uns vorliegenden Informationen. Aufgrund der Historie des Hauses können geringfügige Abweichungen von den ursprünglichen Planunterlagen nicht ausgeschlossen werden. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen und vorbehaltlich einer vollständigen Prüfung.

Die im Exposé dargestellten Bilder dienen teilweise der **anschaulichen Visualisierung möglicher Gestaltungsideen** und wurden unter anderem mithilfe von KI-gestützten Bildbearbeitungen aufbereitet. Sie sollen einen Eindruck vom Potenzial und der besonderen Atmosphäre der Liegenschaft vermitteln, stellen jedoch **keine verbindliche Darstellung des tatsächlichen Zustands** dar.

Eine persönliche Besichtigung vor Ort kann durch Bilder und Visualisierungen selbstverständlich nicht ersetzt werden. Wir empfehlen daher, sich im Rahmen eines Besichtigungstermins selbst ein umfassendes Bild von der Liegenschaft, ihrem Zustand und ihren Möglichkeiten zu machen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immobilien-atelier76.service.immo/registrieren/de) - <https://immobilien-atelier76.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.775m

Apotheke <1.800m

Klinik <2.250m

Krankenhaus <7.925m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.075m

Schule <1.500m

Universität <5.450m

Höhere Schule <9.650m

Nahversorgung

Supermarkt <1.075m

Bäckerei <1.150m

Einkaufszentrum <1.825m

Sonstige

Bank <1.550m

Geldautomat <1.550m

Post <1.550m

Polizei <1.675m

Verkehr

Bus <375m

Straßenbahn <1.050m

Bahnhof <2.550m

Autobahnanschluss <4.150m

Flughafen <2.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap